

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2022

VISANT À PROTÉGER LES LOGEMENTS CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE - (N° 360)

Rejeté

AMENDEMENT

N° CE13

présenté par

M. Piquemal, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, Mme Autain, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Caron, M. Carrière, M. Chauche, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Corbière, M. Coulomme, Mme Couturier, M. Davi, M. Delogu, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Etienne, M. Fernandes, Mme Ferrer, Mme Fiat, M. Gaillard, Mme Garrido, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hignet, Mme Keke, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Laisney, M. Le Gall, Mme Leboucher, Mme Leduc, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Pascale Martin, Mme Éliisa Martin, M. Martinet, M. Mathieu, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Portes, M. Prud'homme, M. Quatennens, M. Ratenon, M. Rome, M. Ruffin, M. Saintoul, M. Sala, Mme Simonnet, Mme Soudais, Mme Stambach-Terreoir, Mme Taurine, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé, M. Vannier et M. Walter

ARTICLE 5

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement, nous proposons la suppression de l'article 5, qui prévoit la réduction des délais dans la procédure contentieuse du traitement des impayés de loyer.

En effet, sans ces délais, la prévention des expulsions sera moins efficace. Le délai entre l'assignation et l'audience sert à lancer le processus de prévention de l'expulsion et donc du sans abris. Le préfet est le premier informé et doit activer un diagnostic social et financier pour savoir si le locataire peut reprendre le paiement de son loyer, rembourser sa dette, se maintenir ou être relogé.

Les délais d'expulsion servent à ne pas mettre une famille à la rue. Jamais un délai de trois ans n'est octroyé lorsqu'un bailleur est lui-même en difficulté de logement ou financière à cause de cette occupation, ou si l'occupation n'est pas paisible. Ces délais importants sont rares et ne sont octroyés que lorsqu'un propriétaire n'a aucun projet sur le bien. Par contre, le juge peut accorder des délais moindres au regard de la situation du propriétaire. Par conséquent, cet article ne fait qu'affaiblir encore les droits des locataires, sans répondre au problème auquel il prétend s'attaquer, qui est celui des propriétaires qui seraient en difficulté du fait d'impayés du locataire.

Cet article constitue par ailleurs une atteinte aux droits de la défense : en effet, ce délai qui sépare la délivrance de l'assignation du jour de l'audience participe à l'encadrement temporel du procès, dans le but d'éviter l'engorgement des juridictions, d'assurer le respect des droits de la défense ainsi que la sécurisation des jugements. Surtout, il assure un délai suffisant pour que le préfet saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que celui-ci réalise un diagnostic social et financier des parties à la relation locative. Ce délai vise également à organiser la saisine des dispositifs et organismes intervenant dans le cadre de la prévention (CCAPEX, Fonds de Solidarité Logement, commission de surendettement, Caf pour le maintien des aides au logement...) qui vise à aider le locataire à résorber sa dette ou engager un plan visant à la résorber, et in fine, cette intervention est dans l'intérêt du bailleur.

Ce faisant, le juge de l'expulsion est mis en possession d'informations lui permettant d'apprécier et de mettre en balance les intérêts des parties et, à l'issue, d'inscrire sa décision dans le cadre fixé par la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme. D'après les avocats auditionnés dans le cadre des travaux sur cette loi, le principal problème concernant les délais est l'engorgement des juridictions, or la réduction d'un tel délai à un mois conduirait irrémédiablement à une aggravation de cet engorgement, soit que le diagnostic social et financier n'ait pas été réalisé à temps, soit que les parties n'aient pas eu le temps de se mettre en état, conduisant le juge à prononcer le renvoi de l'affaire d'office ou à la demande des parties.

La deuxième partie de l'article réduit les délais de grâce susceptibles d'être accordés par le juge, qui est supposé ne pas être en mesure d'apporter une réponse aux contentieux du logement et à ce stade également, de mettre en balance la situation du locataire et celle du propriétaire, ce qui manifeste une méconnaissance criante du fonctionnement de nos institutions judiciaires et une négation des capacités du juge à assurer sa mission en toute équité. C'est aussi une tentative manifeste de « fluidifier » le marché du logement, au seul bénéfice des propriétaires-bailleurs et au risque de provoquer une aggravation de la crise du logement.

Pour toutes ces raisons, nous proposons la suppression de cet article.